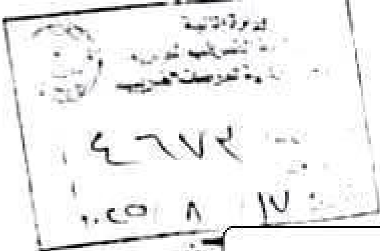


مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث الضريبية
الإدارة المركزية للدراسات الضريبية
الإدارة العامة لبحوث ضريبة الدخل

[redacted]

إيماء إلى الاستفسار الوارد للإدارة برقم ٨٦٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٣ من سيادتكم ، بشأن مدى خضوع التصرف العقاري المؤرخ فى ٢٠١٨/١٠/٧ للضريبة من عدمه طبقاً المادة رقم ٧ من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ ، وذلك عن بيع قطعة أرض رقم (٥٨) بيت الوطن بمنطقة الحديقة الدولية شمال الطريق الدولي الساحلي و شمال منطقة النوادي الكائنة بمدينة دمياط الجديدة بكامل مساحة القطعة ٤٦٨ متر مربع .

نتشرف بأنه بدراسة الموضوع انتهى رأي الادارة الى :-

طبقاً لنص المادة ٧ من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ و التي تنص على " للأشخاص الطبيعيين الذين قاموا خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون بتصرف عقاري ، أو تصرف في أوراق مالية غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية ،ولا يزاولون أنشطة أخرى خاضعة للضريبة على الدخل ، طلب المحاسبة عن الضريبة على التصرفات العقارية أو ضريبة الأرباح الرأسمالية على التصرف في الأوراق المالية ..... و في جميع الأحوال لا يجوز للمصلحة المحاسبة عن التصرفات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة التي مضى على التصرف فيها خمس سنوات ......"

. واسترشادا بالتعليمات التنفيذية رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٥ الصادرة بشأن بعض القواعد و الضوابط اللازمة لتطبيق أحكام قوانين مبادرة التسهيلات الضريبية و الذي جاء بها " في تطبيق نص الفقرة الثانية من المادة ٧ من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ . يقصد بالتصرفات التي لا يجوز المحاسبة الضريبية عنها ، التصرفات التي مضى عليها خمس سنوات . و التي لم يتصل علم المصلحة بها أو اتصل علم المصلحة و لم تقم باتخاذ إجراء قانوني بشأن المطالبة بالضريبة المستحقة عليها .

و استرشاداً بالتعليمات التنفيذية رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢٥

. وعلى ذلك يحق للممول [redacted] ، الاستفادة من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ و عدم المحاسبة عن التصرف المستفسر بشأنه و ذلك في حالة عدم علم المأمورية المختصة بهذا التصرف و لم تقم باتخاذ أي إجراء قانوني بشأن المطالبة بالضريبة المستحقة عليها .

لذا على الممول التوجه إلى المأمورية المختصة التي يقع في دائرتها محل إقامته و ذلك طبقا لحكم المادة رقم ٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ لإعمال مسئوليتها نحو التأكد من توافر الشروط و الضوابط سالفة الذكر .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير ،،،

مدير إدارة	مدير الإدارة	مدير عام الإدارة	رئيس الإدارة المركزية للدراسات الضريبية المشرف على قطاع البحوث الضريبية
محمد قسية	أ/ أمل مهران	أ/ وائل السيد	أ/ شاهيناز محمد محمود

∆ ضريبة التصرفات العقارية
هى ضريبة تفرض مرة واحدة عند التصرف فى العقارات أو بيعها وفقا للقانون ١٥٨ لسنة ٢٠١٨ الخاص بتعديل قانون ضريبة الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و سعر الضريبة هو ٢.٥٪

@ المادة (٤٢) من قانون ضريبة الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ :
تفرض ضريبة بسعر (٢.٥٪)
و بغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها عدا القرى

المادة 42

تفرض ضريبة بسعر (2.5%) وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها عدا القرى، سواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملا العقار كله أو جزءا منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك، وسواء كانت المنشآت مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير، وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة.



(٣٦١٠)
بتاريخ ١٩ / ٦ / ٢٠٢٥

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث الضريبية
الإدارة المركزية للدراسات الضريبية
الإدارة العامة لبحوث ضريبة الدخل

السيد الأستاذ /وكيل الوزارة - رئيس منطقة ضرائب الغربية ثان - التصرفات العقارية

تحية طيبة وبعد ،،،

إيماءً إلي الاستفسار الوارد للإدارة من سيادتكم برقم ٦٣٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٥ بشأن ما ورد من مأمورية ضرائب زفتى حيث ظهر على شاشة المحاكم ببرنامج التصرفات العقارية اقرار وتنازل باسم الممول / على حسن السباعي حسن البرماوى برقم ملف ٢/٥٧/١٦٩/٨٠٦/١١٣/٥ عن التنازل عن حصته فى ٣ منازل وقطعة ارض فضاء مساحتها ١٦٠ م ، قطعة ارض فضاء مساحة ٣٥٠ م وان هذه الأملاك تؤول الى ابنائه الثلاثة محمود وابتسام ومصطفى على حسن السباعى حسن البرماوى بعد وفاته والتنازل بدون قيمة ويطلب الممول اعفاءة من ضريبة التصرفات العقارية

تتشرف بإفادة سيادتكم أنه بدراسة الموضوع انتهى رأى الإدارة الى انه :

طبقاً لنص المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته التى تنص على : " تفرض ضريبة بسعر ٢.٥% وبغير اى تخفيض على اجمالى الايردات الناتجة عن التصرف فى العقارات المبنية او الارضى للبناء عليها عدا القرى ٠٠٠٠٠ وفى تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالوصية او التبرع او الهبة لغير الأصول او الازواج او الفروع ٠٠٠٠".

طبقاً لنص المادة ٩١٧ من القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ التى تنص على " اذا تصرف شخص لاحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التى تصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضاف الى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقم دليل يخالف ذلك " ،

ولما كان التصرف المستفسر بشأنه المحرر فى ٢٠٢٤/١/٥ والذى بموجبه قام السيد / على حسن السباعى حسن البرماوى بالتنازل عن ما يملك من عقارات الى أبنائه محمود وابتسام ومصطفى على حسن السباعى البرماوى بعد وفاته ،

لذا يعد هذا التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية و لا يخضع للضريبة على التصرفات العقارية وفقاً لحكم المادة ٤٢ من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

الباحث	مدير الإدارة	المدير العام	رئيس الإدارة المركزية للدراسات الضريبية المشرف على قطاع البحوث
الإيمان محمد	أ/ أمل مهران	الوائل السيد	الشاهيناز محمد محمود

مادة (٧)

للأشخاص الطبيعيين الذين قاموا خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون بتصرف عقارى ، أو تصرف فى أوراق مالية غير مقيدة فى بورصة الأوراق المالية ولا يزاولون أنشطة أخرى خاضعة للضريبة على الدخل، طلب المحاسبة عن الضريبة على التصرفات العقارية أو ضريبة الأرباح الرأسمالية على التصرف في الأوراق المالية المشار إليها المستحقة على هذا التصرف، ويترتب على سداد الضريبة المستحقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون التجاوز عن (١٠٠٪) من مقابل التأخير .

وفى جميع الأحوال ، لا يجوز للمصلحة المحاسبة عن التصرفات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة التي مضى على التصرف فيها خمس سنوات .

وللأشخاص الطبيعيين المنصوص عليهم فى الفقرة الأولى من هذه المادة تقديم طلب للمصلحة لإنهاء المنازعة القائمة فى شأن الضريبة على التصرفات العقارية أو الضريبة على الأرباح الرأسمالية على التصرف في الأوراق المالية غير المقيدة في البورصة فى أى مرحلة من مراحل النزاع، وذلك على النموذج المعد لذلك مقابل